

Gemeente Ommen

## Exploitatieplan Boerenerven Ommen

Definitief donderdag 22 mei 2014



## **A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN BOERENERVEN OMMEN**

# 1. Algemeen

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Ommen is voornemens het gebied Boerenerven Ommen in Ommen Oost tot ontwikkeling te brengen. Hoofdoepzet van het plan is een groenblauw raamwerk met daarbinnen boerenerven die geïnspireerd zijn op de boerderijen van Sallandse afkomst.

Het plan betreft 33 woningen op boerenerven. Het plan wordt door verschillende eigenaren over een langere periode gerealiseerd. De insteek is dat de gemeente de voorzieningen van openbaar nut aanlegt. Het gaat hierbij vooral om het substantieel vergroten van de watergangen.

Bij het bestemmingsplan Boerenerven Ommen wordt dit exploitatieplan Boerenerven Ommen vastgesteld ten einde de kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen en eisen te stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

## 1.2 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit de delen A, B, C en D. Deel A is een toelichtend deel. De delen B tot en met D zijn juridisch bindende delen:

- Deel A betreft de toelichting op het exploitatieplan Boerenerven Ommen. De toelichting is als volgt opgebouwd:
  - Dit hoofdstuk 1 van deel A betreft de algemene toelichting. De algemene toelichting (paragraaf 1.3 - 1.7) gaat achtereenvolgens in op de volgende onderdelen: De koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, procedure en rechtsgevolgen alsmede de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
  - In hoofdstuk 2 worden de kaarten behorend bij dit exploitatieplan toegelicht;
  - In hoofdstuk 3 worden de regels van dit exploitatieplan toegelicht. De exploitatieopzet wordt in deel A niet nader toegelicht, maar wordt waar nodig in de exploitatieopzet (deel C) zelf nader verklaard. Waar nodig wordt in de toelichting verwezen naar de kaarten en overige regelingen of tabellen die bijlagen vormen van het exploitatieplan en in onderdeel D zijn opgenomen;
- Deel B betreffen de regels van het exploitatieplan. De regels zijn juridisch bindend op grond van artikel 6.13 Wro;
- Deel C bevat de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is (ook) juridisch bindend op grond van artikel 6.13 Wro. De berekening van de exploitatiebijdragen is juridisch bindend in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen als bedoeld in artikel 6.17 Wro. Aan die vergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden waarvan het te betalen bedrag gebaseerd is op de exploitatieopzet;

In Deel D, tot slot, zijn de bijlagen opgenomen. De bijlagen waarnaar in de delen B en C wordt verwezen zijn juridisch bindende delen.

### 1.3 Bestemmingsplan Boerenerven Ommen

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan is onderhavig exploitatieplan opgesteld. Om de realisatie van het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan bouwrijp maken, aanpassing en aanleg van groen- en watervoorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur.

### 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van de boerenerven te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning dan wel een eerder betaalde bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot bouwplanontwikkeling.

De regels over fasering en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faseringsregels. Voor een ander deel van de regels geldt dat ze ook los van een aanvraag voor omgevingsvergunning werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving.

Voor de regels zoals opgenomen in deel B van dit exploitatieplan geldt bovendien dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt, één en ander zoals is uitgewerkt in deel C. Om tot de realisatie van bebouwing en van de voorzieningen van openbaar nut te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder voorzieningen van openbaar nut worden in dit verband met name infrastructurale voorzieningen als water- en groenvoorzieningen verstaan.

Indien en voor zover eigenaren terecht een beroep op zelfrealisatie kunnen doen dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Vast te leggen in welke fase planonderdelen gerealiseerd moeten zijn. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro);
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen.

## 1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied - waarop dit exploitatieplan ziet - volgt niet de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied zoals die als bijlage 1 in onderdeel D is opgenomen. De begrenzing is bepaald aan de hand van de samenhang vooral in ruimtelijke/functionele zin van de binnen het plangebied te onderscheiden plandelen. Op basis van die samenhang vormt het plandeel boerenerven een samenhangende eenheid. Daarnaast vormt het reeds bestaande sportpark één samenhangende eenheid.

## 1.6 Procedure en rechtsgevolgen

### *Procedure*

De procedure van het exploitatieplan is verbonden aan de procedure van het bestemmingsplan Boerenerven Ommen. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

### *Rechtsgevolgen*

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatiegebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren.

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De gemeente moet een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan

mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. Het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

### **1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

## 2. Toelichting op de kaarten

De volgende kaarten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Een kaart waarop de gebiedsafbakening is aangegeven (kaart exploitatiegebied, deel D, bijlage 1). De motivering voor deze afbakening is gegeven in paragraaf 1.5. Deze kaart is juridisch bindend.
2. Een grondgebruikkaart op basis van het bestemmingsplan. Hierop zijn de verdelingen tussen openbaar en uitgeefbaar gebied aangegeven (kaart grondgebruik, deel D, bijlage 2). Deze kaart is juridisch bindend.

### 3. Toelichting op de regels

#### 3.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied Boerenerven Ommen is een project dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een aantal regels met betrekking tot de realisatie van het plangebied. De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Dit hoofdstuk 3 bevat de toelichting op de regels. De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in deel B van dit exploitatieplan. Als onderdeel van de regels is een begrippenlijst opgenomen van de meest voorkomende begrippen in dit exploitatieplan.

#### 3.2 Fasering

Voor de realisatie van de boerenerven geldt de koppeling dat eerst de voorzieningen van openbaar nut (watergangen, groenvoorzieningen, geluidswallen, etc.) aangelegd moeten worden voordat de omgevingsvergunning voor de opstalrealisatie kan worden verleend en de opstalrealisatie mag plaats vinden. De voorzieningen van openbaar nut moeten uiterlijk in 2015 gerealiseerd zijn.

*Artikel 2* van dit exploitatieplan stelt deze fasering bindend vast. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bepalend voor het financiële resultaat van de exploitatie en daardoor essentieel voor de integrale en gestructureerde volgorde van ontwikkelen.

#### 3.3 Omschrijving werken en werkzaamheden

*Artikel 3* van dit exploitatieplan bevat de omschrijving van de werken en werkzaamheden.

#### 3.4 Eisen aan werken en werkzaamheden

*Artikel 4* van dit exploitatieplan bevat de regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden.

#### 3.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

*Artikel 5* bevat de regels omtrent de eisen aan uitvoering van werken en werkzaamheden. Hieronder volgt de toelichting op die regels.

##### 3.5.1 Goedkeuring bestekken en tekeningen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van de openbare voorzieningen. Het is tevens nodig om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden. Om dit te bereiken moeten de bestekken

en tekeningen voor de eventueel zelf te realiseren voorzieningen van openbaar nut voorafgaand aan de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd. Het betreffen hier de bestekken en tekeningen inzake de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut. Toetsing vindt plaats aan:

- Het bestemmingsplan Boerenerven Ommen;
- Het beeldkwaliteitsplan Boerenerven Ommen, behorend bij het bestemmingsplan;
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- De ter plaatse geldende Keur van het waterschap;

In artikel 5.1 van de regels is een aantal voorschriften hierover opgenomen.

### 3.5.2 *Aanbesteding*

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet, het Aanbestedingsbesluit en het Aanbestedingsreglement Werken 2012 (ARW 2012). Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving. Voor zover het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten niet van toepassing is, is het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. In artikel 5.2 zijn de aanbestedingsregels opgenomen.

### 3.5.3 *Eindinspectie en tussentijdse inspecties*

De aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijk eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst door de inspecteurs van de gemeente worden geïnspecteerd. In artikel 5.3 is aangegeven dat de inspecteurs daarom te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspecterende bevoegdheid heeft echter ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte en tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer.

#### 3.5.4 *Vrijkomende grond*

De binnen het exploitatiegebied af te graven grond die bij het verrichten van de werken en werkzaamheden vrij komt wordt zoveel als mogelijk gebruikt voor het ophogen van gronden in het exploitatiegebied. Het belang hiervan is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en aan te voeren gronden. In artikel 5.4 staan een aantal regels hierover opgenomen.

### 3.6 **Verbods- en ontheffingsbepalingen**

Overtreding van de regels in deel B kunnen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten zijn en zijn daarmee een strafbaar feit.

Voorts is het zo dat Burgemeester en wethouders af kunnen wijken van een aantal regels. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt. Artikel 6.15 lid 3 sub d Wro gaat er namelijk van uit dat voor structurele wijzigingen de figuur van de herziening van een exploitatieplan bedoeld is. Voor het nemen van besluiten tot zulke herzieningen is de gemeenteraad bevoegd. Tevens is dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In artikel 6 zijn de regels terzake bovenstaande elementen opgenomen.

## **C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE**

## 4. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet en de exploitatiebijdrage. Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

### 4.1 De exploitatieopzet

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De startdatum van de exploitatie is 1-1-2014.

Alle genoemde bedragen hebben prijspeil 1-1-2014 en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

### 4.2 Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied van de boerenerven betreft een agrarisch productielandschap dat getransformeerd zal worden tot een meer besloten coulisselandschap waarin nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd.

Het exploitatiegebied is circa 9,3 hectare. In tabel 1.1 is het ruimtegebruik dat ten grondslag ligt aan de exploitatieopzet samengevat.

**Tabel 1.1 Toekomstig ruimtegebruik**

| <b>Ruimtegebruik</b> | <b>m2</b>     | <b>Aandeel</b> |
|----------------------|---------------|----------------|
| Uitgeefbaar          | 58.542        | 63%            |
| Verharding           | 1.255         | 1%             |
| Groen                | 22.356        | 24%            |
| Water                | 10.906        | 12%            |
| <b>Totaal</b>        | <b>93.059</b> | <b>100%</b>    |

### 4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 1.2 staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.

**Tabel 1.2 Eigendomspositie**

| <b>Eigenaren</b>         | <b>m2 exploitatiegebied</b> |
|--------------------------|-----------------------------|
| Gemeente Ommen           | 44.477                      |
| W. Dijk (Ter Horst)      | 8.174                       |
| A. en G.W. Grote Marsink | 11.378                      |
| J. Hendriks              | 17.023                      |
| H. Boeve                 | 4.367                       |
| J.H. Bouwhuis            | 3.826                       |
| J. Aan 't Rot            | 3.815                       |
| <b>Totaal</b>            | <b>93.059</b>               |

### 4.4 Programma

Als basis bij de bepaling van het programma is het ontwerp bestemmingsplan gehanteerd. Binnen de bestemming 'wonen' kan het uitgeefbaar gebied worden ontwikkeld. De precieze verkaveling is nog flexibel in te vullen.

Het te realiseren programma van 33 nieuwe bouwplannen in de vorm van boerenerven is in tabel 1.3 opgenomen per grondeigenaar.

**Tabel 1.3 Programma**

| <b>Eigenaren</b>         | <b>m2 uitgeefbaar</b> | <b>% uitgeefbaar</b> | <b>Nieuwe bouwplannen</b> |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|
| Gemeente Ommen           | 22.120                | 50%                  | 12                        |
| W. Dijk (Ter Horst)      | 5.563                 | 68%                  | 3                         |
| A. en G.W. Grote Marsink | 9.695                 | 85%                  | 5                         |
| J. Hendriks              | 11.909                | 70%                  | 6                         |
| H. Boeve                 | 3.726                 | 85%                  | 3                         |
| J.H. Bouwhuis            | 2.467                 | 64%                  | 2                         |
| J. Aan 't Rot            | 3.062                 | 80%                  | 2                         |
| <b>totaal</b>            | <b>58.542</b>         | <b>63%</b>           | <b>33</b>                 |

### 4.5 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

#### 4.5.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

Onder de inbrengwaarde wordt de waarde van de grond en opstallen begrepen, alsmede de kosten van het vrijmaken van (zakelijke) recht(en) en de kosten van sloop en verwijdering of verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan op welke manier de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald.

De inbrengwaarde van de grondeigendommen in het exploitatiegebied is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (Hoogstate Rentmeesters) op € 16,50 per m<sup>2</sup>. De totale inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden bedraagt daarmee € 1.535.470,-.

#### 4.5.2 *Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)*

Er is geen sprake van grootschalige sloopwerkzaamheden. Opruimende werkzaamheden zijn voorzien bij het bouwrijp maken.

#### 4.5.3 *Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)*

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren aan het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De onderzoekskosten maken in deze opzet onderdeel uit van de plankosten (zie 1.5.7).

#### 4.5.4 *Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)*

Uit de verkennende bodemonderzoeken volgt dat er tot op heden geen verdachte locaties zijn aangetroffen. Aangenomen is dat er geen sprake is van bodemsanering.

#### 4.5.5 *Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)*

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van een extern civieltechnisch bureau (Plegt Vos). Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrijmaken, het ophogen, aanleg van drainage, de aanleg van bouwwegen en kunstwerken, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het gebruiksrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en straatmeubilair en de aanleg van groenvoorzieningen. De totale kostenpost voor bouw- en gebruiksrijp maken is geraamd op € 816.508,-.

#### 4.5.6 *Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)*

De geraamde kosten hebben enkel betrekking op het exploitatieplan Boerenerven Ommen. Er zijn kosten die buiten het exploitatiegebied vallen in de vorm van een geluidswerende voorziening. De raming hiervoor bedraagt € 44.830,-.

#### 4.5.7 *Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)*

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, beeldkwaliteit, etc.), ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht & uitvoering (VTU) op civiele werken. Hiervoor worden normpercentages gehanteerd op basis van de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken. De raming bedraagt € 309.038,-. De boekwaarde per 1-1-2014 bedraagt € 123.620,- (planbegeleiding, onderzoekskosten, etc.).

#### 4.5.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Bij tijdelijk beheer gaat het om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Er is geen kostenpost voor tijdelijk beheer opgenomen.

#### 4.5.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

Voor het plangebied is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. Ten behoeve van eventuele toekomstige planschade is een post opgenomen van € 50.000,-

#### 4.5.10 Rentekosten (artikel 6.2.4.n Bro)

Over de geïnvesteerde bedragen met uitzondering van de verwervingskosten en plankosten is tot op 1-1-2014 EUR 0,- rente betaald. Derhalve is er niets opgenomen.

#### 4.5.11 Overzicht kosten

In tabel 1.5 is een overzicht van de kosten gegeven.

**Tabel 1.5 Overzicht kosten**

| <b>Kosten toerekenbaar</b>          | <b>totaal €</b>  |
|-------------------------------------|------------------|
| Inbrengwaarde gronden               | 1.535.470        |
| Onderzoekskosten                    | -                |
| Saneringskosten                     | -                |
| Bouw- en gebruikrijp maken          | 816.508          |
| Kosten buiten het exploitatiegebied | 44.830           |
| Plankosten                          | 309.038          |
| Tijdelijk beheer                    | -                |
| Planschade                          | 50.000           |
| Rentekosten (boekwaarde)            | -                |
| <b>Totaal</b>                       | <b>2.755.846</b> |

## 4.6 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

#### 4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijs van bouwrijpe kavels zijn getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (Hoogstate Rentmeesters). Zie hieronder voor het overzicht, dat tevens inzicht geeft in de prijsstaffel.

**Tabel 1.5 Uitgifteprijs boerenerf kavel**

| staffel m2 uitgeefbaar | € / m2 |      |
|------------------------|--------|------|
| 0-500                  | 200    | 100% |
| 501-1000               | 150    | 75%  |
| 1001-1500              | 100    | 50%  |
| 1501+                  | 50     | 25%  |

Gegeven de hoeveelheid uitgeefbaar terrein en de bovenstaande uitgifteprijs bedraagt de totale nominale opbrengstpotentie gronduitgifte € 7.811.850,00 op startwaarde (1-1-2014).

#### 4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Er zijn geen overige opbrengsten voorzien.

#### 4.6.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten.

**Tabel 1.6 Overzicht van opbrengsten**

| Opbrengsten              | aantal    | gem. grondwaarde / kavel | gem. grondwaarde / m2 | totale opbrengst |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|------------------|
| Gemeente Ommen           | 12        | 242.167                  | 131                   | 2.906.000        |
| W. Dijk (Ter Horst)      | 3         | 242.717                  | 131                   | 728.150          |
| A. en G.W. Grote Marsink | 5         | 246.950                  | 127                   | 1.234.750        |
| J. Hendriks              | 6         | 249.242                  | 126                   | 1.495.450        |
| H. Boeve                 | 3         | 199.200                  | 160                   | 597.600          |
| J.H. Bouwhuis            | 2         | 198.400                  | 161                   | 396.800          |
| J. Aan 't Rot            | 2         | 226.550                  | 148                   | 453.100          |
| <b>Totaal</b>            | <b>33</b> | <b>7.811.850</b>         |                       | <b>7.811.850</b> |

## 4.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2014.

### 4.7.1 Parameters

In tabel 1.7 staan de projectparameters waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

**Tabel 1.7 Parameters exploitatieopzet**

| <b>Parameters exploitatieopzet</b>   |            |
|--------------------------------------|------------|
| Prijspeildatum                       | 1-1-2014   |
| Startdatum exploitatie               | 1-1-2014   |
| Contante waarde datum                | 1-1-2014   |
| Einddatum exploitatie                | 31-12-2023 |
| Aantal jaar exploitatieduur          | 10         |
| Rente bij negatief en positief saldo | 5%         |
| Rente contante waarde                | 5%         |
| Opbrengstenstijging                  | 0%         |
| Kostenstijging                       | 2%         |

#### 4.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en renteopbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de ontwikkeling is in onderstaande tabel opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

**Tabel 1.8 Fasering kosten & opbrengsten**

Voor de fasering van kosten & opbrengsten (kasstroomoverzicht) wordt verwezen naar bijlage 3.

#### 4.7.3 Netto contante waarde

In tabel 1.9 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een positief saldo laat zien van EUR 3.354.470,- op contante waarde per 1-1-2014.

**Tabel 1.9 Resultaat**

| <b>Resultaat</b>              | <b>totaal €</b>  |
|-------------------------------|------------------|
| Kosten nominaal               | -2.755.846       |
| Opbrengsten nominaal          | 7.811.850        |
| Saldo nominaal                | 5.056.004        |
| <b>Saldo NCW per 1-1-2014</b> | <b>3.354.470</b> |

### 4.8 Maximaal te verhalen kosten: Totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

**Tabel 1.10 Maximaal te verhalen kosten**

| <b>KOSTEN EN SALDO</b>                                 | <b>NCW per 1-1-2014</b> |                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Totaal geraamde kosten grondexploitatie                | €                       | -2.521.217       |
| In mindering subsidies en bijdragen derden             | €                       | -                |
| Te verhalen kosten                                     | €                       | -2.521.217       |
| Geraamde opbrengsten excl. subsidies                   | €                       | 5.875.686        |
| <b>Saldo - residuele grondwaarde exploitatiegebied</b> | <b>€</b>                | <b>3.354.470</b> |

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten (na aftrek van subsidies en bijdragen derden). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 2.521.217,- worden verhaald.

#### 4.9 Bepaling exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald hoe de exploitatiebijdrage berekend moet worden. Samengevat staat in dit artikel het volgende:

- Er dienen uitgiftecategorieën te worden vastgesteld;
- Per categorie dient een basiseenheid te worden vastgesteld;
- Per categorie dient een gewichtsfactor te worden vastgesteld;
- De basiseenheden dienen vervolgens vermenigvuldigd te worden met de gewichtsfactoren om gewogen basiseenheden te bepalen;
- De gewogen basiseenheden dienen vervolgens bij elkaar opgeteld te worden;
- Vervolgens dient het maximaal te verhalen bedrag aan kosten gedeeld te worden door het aantal gewogen basiseenheden om een bedrag per gewogen basiseenheid te kunnen bepalen.

Artikel 6.19 Wro bepaalt vervolgens samengevat:

- De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt vervolgens bepaald door het aantal gewogen basiseenheden per eigenaar te vermenigvuldigen met het bedrag per basiseenheid;
- Hiervan wordt afgetrokken de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden (de uitgeefbare gronden);
- Ook wordt afgetrokken de kosten van werkzaamheden die een eigenaar zelf heeft uitgevoerd.

In de praktijk komt dit erop neer dat geanalyseerd wordt welke exploitant welke contante opbrengsten op zijn of haar grondgebied realiseert. De hoogte daarvan hangt weer samen met het programma dat iedere exploitant op zijn of haar grondgebied kan realiseren. De wijze van toerekening van kosten naar een exploitatiebijdrage per exploitant geschiedt vervolgens op basis van het aandeel van de opbrengsten die een exploitant in het totaal van de opbrengsten heeft. Onderstaand wordt achtereenvolgens inzichtelijk gemaakt welk opbrengstenaandeel iedere partij heeft en welke

exploitatiebijdrage per exploitant (op contante waarde per 1 januari 2014) geldt. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken (in tabel 1.13 hieronder weergegeven als 'NCW investeringen exploitant').

**Tabel 1.11 Opbrengstpotentie per exploitant**

| OPBRENGSTCAPACITEIT PER GRONDEIGENAAR  | %           | NCW per 1-1-2014 |
|----------------------------------------|-------------|------------------|
| Gemeente Ommen                         | 37,2% €     | 2.185.749        |
| W. Dijk (Ter Horst)                    | 9,3% €      | 547.678          |
| A. en G.W. Grote Marsink               | 15,8% €     | 928.718          |
| J. Hendriks                            | 19,1% €     | 1.124.803        |
| H. Boeve                               | 7,6% €      | 449.485          |
| J.H. Bouwhuis                          | 5,1% €      | 298.453          |
| J. Aan 't Rot                          | 5,8% €      | 340.799          |
| <b>Totale opbrengstcapaciteit plan</b> | <b>100%</b> | <b>5.875.686</b> |

**Tabel 1.12 Bruto exploitatiebijdrage per exploitant**

Deze opbrengstpotentie per grondeigenaar betekent voor het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar (exclusief gemeente) het volgende:

| Exploitant               | m2 uitgeefbaar | opbrengst %    | te verhalen kosten  | bruto bijdrage   |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|
| W. Dijk (Ter Horst)      | 5.563          | 9,3% €         | -2.521.217 €        | 235.005          |
| A. en G.W. Grote Marsink | 9.695          | 15,8% €        | -2.521.217 €        | 398.506          |
| J. Hendriks              | 11.909         | 19,1% €        | -2.521.217 €        | 482.645          |
| H. Boeve                 | 3.726          | 7,6% €         | -2.521.217 €        | 192.871          |
| J.H. Bouwhuis            | 2.467          | 5,1% €         | -2.521.217 €        | 128.064          |
| J. Aan 't Rot            | 3.062          | 5,8% €         | -2.521.217 €        | 146.235          |
|                          | <b>36.422</b>  | <b>62,8% €</b> | <b>-2.521.217 €</b> | <b>1.583.327</b> |

**Tabel 1.13 Netto exploitatiebijdrage per exploitant**

| Exploitant               | bruto bijdrage     | inbrengwaarde uitgeefbaar gebied | NCW investeringen exploitant | netto bijdrage |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------|
| W. Dijk (Ter Horst)      | € 235.005          | € -91.790                        | € -54.723                    | 88.492         |
| A. en G.W. Grote Marsink | € 398.506          | € -159.968                       | € -77.491                    | 161.048        |
| J. Hendriks              | € 482.645          | € -196.499                       | € -103.564                   | 182.583        |
| H. Boeve                 | € 192.871          | € -61.479                        | € -32.544                    | 98.848         |
| J.H. Bouwhuis            | € 128.064          | € -40.706                        | € -20.319                    | 67.040         |
| J. Aan 't Rot            | € 146.235          | € -50.523                        | € -23.688                    | 72.023         |
|                          | <b>€ 1.583.327</b> | <b>€ -600.963</b>                | <b>€ -312.330</b>            | <b>670.034</b> |

Artikel 6.17 Wro bepaalt dat het te verhalen bedrag wordt opgenomen als voorschift wordt opgenomen bij de omgevingsvergunning. Dit dient aldus het bedrag (netto bijdrage) te zijn welke in bovenstaande tabel (1.13) is opgenomen onder de kop "netto bijdrage" per exploitant.

Wat hier nog in mindering op kan worden gebracht is de eventuele aankoop van gronden (t.b.v. voorzieningen van openbaar nut) door de gemeente tegen de getaxeerde inbrengwaarde per m2. Zodoende ontstaat per exploitant een bijdragesaldo.

**Tabel 1.14 Saldo bijdrage per exploitant bij aankoop gronden door gemeente**

| <b>Exploitant</b>        | <b>netto bijdrage</b> | <b>m2 verkoop grond aan gemeente</b> | <b>grondverkoop aan gemeente</b> | <b>saldo bijdrage</b> |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| W. Dijk (Ter Horst)      | € 88.492              | 2.611                                | € -43.082                        | € 45.411              |
| A. en G.W. Grote Marsink | € 161.048             | 1.683                                | € -27.763                        | € 133.285             |
| J. Hendriks              | € 182.583             | 3.246                                | € -53.559                        | € 129.024             |
| H. Boeve                 | € 98.848              | 444                                  | € -7.331                         | € 91.517              |
| J.H. Bouwhuis            | € 67.040              | 1.359                                | € -22.424                        | € 44.616              |
| J. Aan 't Rot            | € 72.023              | 753                                  | € -12.418                        | € 59.605              |
|                          | <b>€ 670.034</b>      | <b>€ 10.096</b>                      | <b>€ -166.576</b>                | <b>€ 503.458</b>      |

*Gefaseerde ontwikkeling en afrekening*

De realisatie van een bouwplan is mogelijk op een wijze waarbij er gefaseerd verschillende omgevingsvergunningen per bouwkegel worden aangevraagd. De exploitatiebijdrage zal per omgevingsvergunning worden bepaald aan de hand van en naar rato van het aantal uitgeefbare vierkante meters die betrokken zijn in de omgevingsvergunning, in relatie tot het totaal aantal uitgeefbare vierkante meters. Daarbij toont de in tabel 1.13 bedoelde netto exploitatiebijdrage op het totaal aantal uitgeefbare vierkante meters van de betreffende bouwkegel.